

## 目 次

は じ め に .....	1
固定資産税と負担調整措置 .....	1
固定資産税上昇のメリット・デメリット .....	2
本調査の目的と概要 .....	7
質 問 項 目 .....	8
分 析 結 果 .....	9
1 農 家 属 性 .....	9
2 市街化区域内農地の経営要因 .....	13
3 転 用 形 態 .....	13
4 固定資産税の現況 .....	15
5 土地保有に関する意見 .....	18
調査結果のまとめ .....	19
今後の方向性 .....	21
アンケート調査票 .....	22

## はじめに<sup>1</sup>

バブル崩壊以降、日本経済は低迷し消費者物価のみならず都市部、地方部の地価も9年連続で<sup>2</sup>マイナス成長を記録している。また、社会不安の増大から消費性向は下落傾向にあり国内の農産物の売れ行きも低迷している。このようなデフレ経済下では、通常資産価格の下落を反映し、資産保有税の一つである固定資産税も下落する<sup>3</sup>。

しかし、ここ数年地価の下落にもかかわらず三大都市圏以外の市街化区域内農地で固定資産税の負担が急激に上昇し(図2、図3参照)、農業経営を圧迫しているとの指摘が度々なされてきた。この主張を裏付ける客観的なデータや研究分析等がないためにこの主張をそのまま受け入れることはできないが、仮にこの主張が真実であるとした場合、不況下に於いて固定資産税額が上昇して農業収益を圧迫することは景気の回復の面から、また将来の農業経営育成の面からも望ましいことではない<sup>4</sup>。

三大都市圏に関しては固定資産税の上昇と農家経営の実態について、ある程度の先行研究が存在するものの(足立・橋本(1998)、大西(2000))、地方都市の市街化区域内農地に関する分析・研究報告は皆無である。よって、本稿では上記問題点に鑑み、近年固定資産税額が急激に増加していると指摘されている和歌山市を研究対象地として選出し、市街化区域内農地の固定資産税と農業経営、および農地利用の実態調査を行った。

## 固定資産税と負担調整措置

固定資産税は土地・家屋の所有に対して市区町村が徴収する地方税である。税率は1.4%が標準課税で最高2.1%まで市区町村の事情に合わせて上昇させることができる。固定資産税は「固定資産税評価額」という固定資産税台帳に登録された土地・家屋の価額で平成6年度の評価替え以降、地価公示価格の7割程度となっている。平成6年以前(つまりバブル期)は評価額が2割から3割くらいのところも多かったので、これ以降評価額が一挙に数倍になった地域も多く、また地価が下落傾向であるために固定資産税評価額が時価を上回ってしまうケースもでてきているといわれている。評価額の改定は3年に一度で、平成12年度が改定の年になっている。

負担調整措置とは固定資産税の評価替えが3年に一度行われた結果、急激に税負担が増すことを避けるために設けられた措置である。

<sup>1</sup> 本研究は平成12年度和歌山県地域研究助成金をうけて行われた。

<sup>2</sup> 平成12年9月現在の数値。

<sup>3</sup> なぜなら、課税標準は理論的には「固定資産の市場価値」に連動しなければならないからである。

<sup>4</sup> そもそもこのような問題が提起されるようになったきっかけは、バブルの発生と崩壊、そしてそれに伴って乱高下する資産価格の不安定性と密接に関係している。固定資産税の理念からして、課税評価額は土地の収益から逆算して得られる価格、つまり「収益還元価格」でなければならない、バブルの存在や崩壊によって変化する「市場価格」が課税評価額であってはならない。しかし、実際の課税標準額はそのかなりの部分は市場価格に影響されているものと思われるので、この点に関しては厳密な実証分析がなされねばならないであろう。

具体的には、「負担調整率」を設け、その率で評価額を調整して毎年徐々に税額を上げていくという方式がとられている。例えば、平成 11 年の評価額が平成 5 年度から何倍に上昇したかで負担調整率が決まる。その調整率を平成 5 年度の負担額にかけた値が平成 6 年の課税標準額である。それ以降も同様に前年度の課税標準額に負担調整率をかけて課税標準額を算出している（表 1 参照）。

表 1 負担調整率と評価額の上昇

評価の上昇割合	負担調整率
3. 6 倍以下のもの	1. 0 5
3. 6 倍を超え～4. 8 倍以下のもの	1. 0 7 5
4. 8 倍を超え～6. 7 5 倍以下のもの	1. 1
6. 7 5 倍を超え～1 5 倍以下のもの	1. 1 5
1 5 倍を超えるもの	1. 2

この制度は、地価が上昇した場合の「負担調整」であるが、下落した場合の負担軽減については特別に定められてはいない。つまり、一時期に市場地価が上昇し、もしくは評価額が法律改正のために固定資産税の負担が上昇し、その時の「負担調整」を行った結果、現在でもその負担に対する支払いが継続するという図式となっている。

これが和歌山市において固定資産税が現在でも上昇している原因ではないかと思われる。

### 固定資産税上昇のメリット・デメリット

固定資産税の増大によって地方税収は潤う。現在までに地方財政は総計で 300 兆円以上の赤字を抱えており、固定資産税の上昇が歳入増加に与える影響は大きい。しかしながら、日本では従来より歳入増加を期待する目的での固定資産税の増税は少なく、土地開発促進政策の一つとして利用されてきた。特に農地は開発地のポテンシャルとして注目を浴びてきたわけであるが、それが一体どのような効果を持ったのか様々な角度から吟味する必要がある。農地に対する固定資産税の影響については以下の 3 つの論点からの考察が必要である。

- ①税負担の公平性
- ②都市農業の発展性
- ③計画を伴わない開発発生の可能性（都市計画との対応）

以下、それぞれの点について論点の整理を行う。

### ①税負担の公平性

公平性についてであるが、租税を正当化する手法として「応能原則」と「応益原則」がある。応能原則とは、各納税者に割り当てられる税金の負担額が負担者の租税支払額を基準として計算されるべきだとする課税原則である。これに対して応益原則とは、享受する公的サービスへの対価として課税されるべきだとする原則である。

日本に限らず、米国などでも固定資産税は地方税である。形式的には中央政府が国税として徴収している国でも、その税収は地方に配分される場合が多い。日本では徴収も地方レベルでなされる地方税であり、地方財政の自主財源として大きな役割を果たしている。

固定資産税が地方税であるということは、それが地方自治体の公的支出を賄うための財源の一つだからである。固定資産税が地方税である理由について、宮尾（1992）は以下の点を指摘している。

- 1) 課税の対象となる土地や家屋などの固定資産が各地域に比較的均等に分布しているため、地方自治体の財源としての適性を持っている。
- 2) 課税対象物が各地域に固定しており、定着性があるため、各自治体への帰属が明確化できる。
- 3) 課税対象物の固定性と定着性から、地方自治体が課税の中立性を保ちながら自主的に税率などを決定でき、地方財政運営の自主性を実現できる。
- 4) 税収が比較的安定しているため、地方自治体の自主財源として、安定的な財政基盤を確保することができる。
- 5) 地方公共財サービスの費用負担の視点から要請される「応益原則」を適用されるのにふさわしい税である。

特に5)の論点については議論が分かれるところである。土地ばかりでなく、すべての資産について課税されるのであれば支払能力に応じた税であるとの見方もできるが、しかし、固定資産税のうち、土地にかかる部分に関しては一般に応益課税と考えられることの方が多いようである<sup>5</sup>。これは、地方自治体によって提供される公的サービスのうち、料金などを徴収できない便益、つまり「地方公共財」サービスの便益が、外部効果を通じてその地域における土地の価値を増加させて、土地所有者に利益を与えていると考えられるからである。つまり、応益税としての性質を持っていることこそが固定資産税が地方税たる重要な理由といえるが、この点で農地の場合はどうであろうか？

都市部の農地が外部効果を通じてその地価が上昇した場合、農地として利用する限りにおいては他の都市的用途からの収益につらあうような便益が実現できない。しかし、固定資産税、つまり便益のコストは他の都市的な土地利用の水準に維持されたままである。地価が下落傾向にあってもこの「保有コスト高」は維持され、この結果「応益税」の原則は成立しなくなる。つまり税の「公平性」が阻害される。公平性を確保するために農家は農

<sup>5</sup> 『土地税制の研究』宮尾（1992）、p199-p200を参照。

地の売却や開発を行うことによって、「便益」を享受しようとする。しかし、これは売却や他の用途に対する需要圧力が存在する場合に限られる。不動産不況下においては売却すらも困難で資産運用自体のリスクが大きい。また、仮に売却が成立したとしても、計画サイドが意図しない街が形成されてしまったり、また都市農業が衰退することになる。この点に関しては Anderson (1993)が社会的な厚生水準を維持するような課税システムの構築を提案している。

## ②都市農業

都市で農業を営むことについては賛否両論ある。都市部で農業を行うより、農村部で農業を行った方が効率的だという意見も多い。しかし、以下の2点より都市部の農地の必要性も確認できる。

まず、第一に緑地の確保である。現在の財政事情では、地方自治体などが緑豊かな公園などを整備するのは困難な状況にある。よって、緑地供給の確保を農地に頼らねばならないのが現状である。ただし、農地はその所有権が個人に属するものなので自ずとこのような形での「緑地」確保、またその利用は長期的には限界がある。よって、農地を準公共財として位置づけ、固定資産税や相続税を軽減する等の優遇措置を設けて都市農地の供給を促す施策が必要である。三大都市圏の特定市においては既に1992年より生産緑地法の改正が行われこのような制度が実現しているが、特定市以外の地域では実現されていないのが現状である。

第二に都市農地は立地条件が良いことから、新鮮な野菜を早く消費者に流通させることが可能である。若い後継者などは地方部よりも都市部での営農を望む傾向にあり、後継者問題解消にも一定の影響を与えるものと思われる。

上記2つの理由により、都市農地は地方農村地域の農地とは異なった面で重要な役割を果たしているものと思われる。よって、固定資産税が農業収益を圧迫するほどに上昇し、営農を困難にしている地域では、都市農地の存続のためにもなんらかの施策が必要である。

## ③都市計画

日本の土地利用区分の基礎は市街化区域・市街化調整区域の指定による「区域区分」制度と、建物の用途や形態を規制する「地域地区（ゾーニング）」制度である。前者は開発許可制度とともに土地の開発を規制する開発規制の役割を果たしている。後者は土地利用の用途を規制する用途規制としての役割と建物の建ぺい率、容積率、形状等を規制する形態規制としての役割を同時に果たしている。

日本の開発規制は都市計画を定める対象となる都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに2分する区域区分（いわゆる（線引き））制度とこれらの区域に適用される開発許可制度によって担われている。

市街化調整区域とは市街化を抑制すべき区域であり、この区域においては開発行為は原則として抑制され、また、公共投資も原則として行われないこととなっている。ただし、

市街化調整区域は半永久的に開発が行われない区域と、将来一定期間内に開発が行われる区域とに分かれている。特に農家の分家と5ヘクタール以上の大規模開発に関しては開発許可がなされるようになってきている。宅地開発に関連して地方公共団体が宅地開発指導要綱を制定している。宅地開発指導要綱では、以下に示される

- 1) 都市計画法に基づく開発許可の技術基準に上乗せしてそれを上回る内容の道路・公園等の施設の確保を開発者に義務づけ
- 2) 義務教育施設負担を名目とした負担金を徴収
- 3) 周辺住民との事情の調整

等が要求できるような内容となっている。

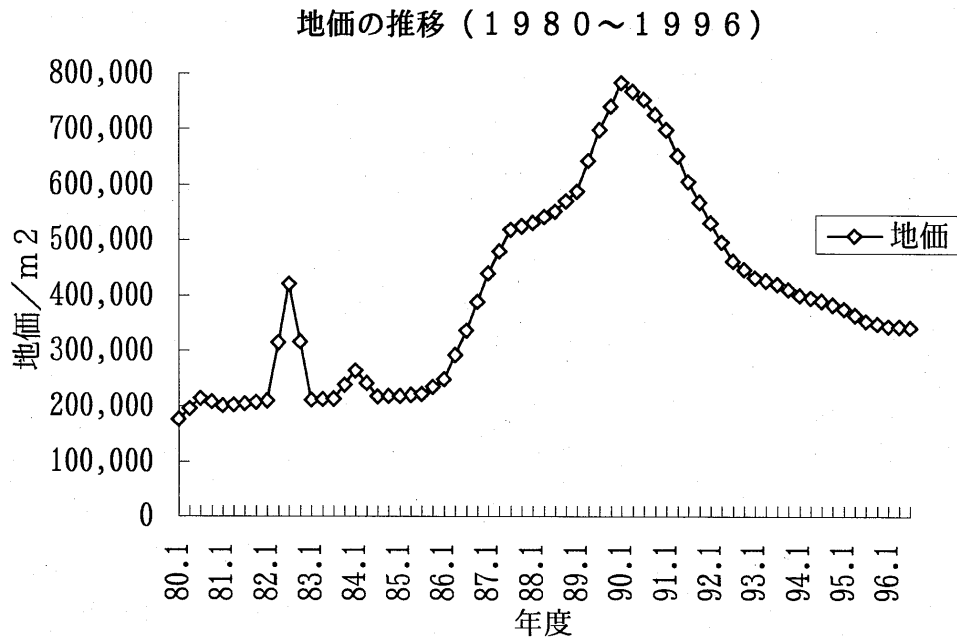
日本の開発許可制度の最大の特徴は一定規模以上でなければ適用できない点にある。開発許可の規模基準は300㎡から1000㎡の間で自治体が決定することになっており、この基準を下回る小規模開発は開発許可を受ける必要がない。道路等の基盤整備に劣悪なミニ開発が多数発生しているのは、これが一つの原因となっている。自治体が開発許可を宅地開発要綱と連動させているので、開発許可の対象となる大規模開発では開発者が基盤整備の負担を負わねばならない<sup>6</sup>。

農地の開発の多くは開発許可のいない小規模なものが中心である。小規模な農地の開発によって、仮にこれが計画的に大規模で行われていれば得られるであろう効率性が大きく阻害されることになる。なお、金銭価値では図ることができないが、都市空間を形成する上で重要な「都市景観」も破壊される可能性がある。仮に固定資産税が農家の支払能力以上に上昇する場合、こういった危険性は十分に考えられる。

---

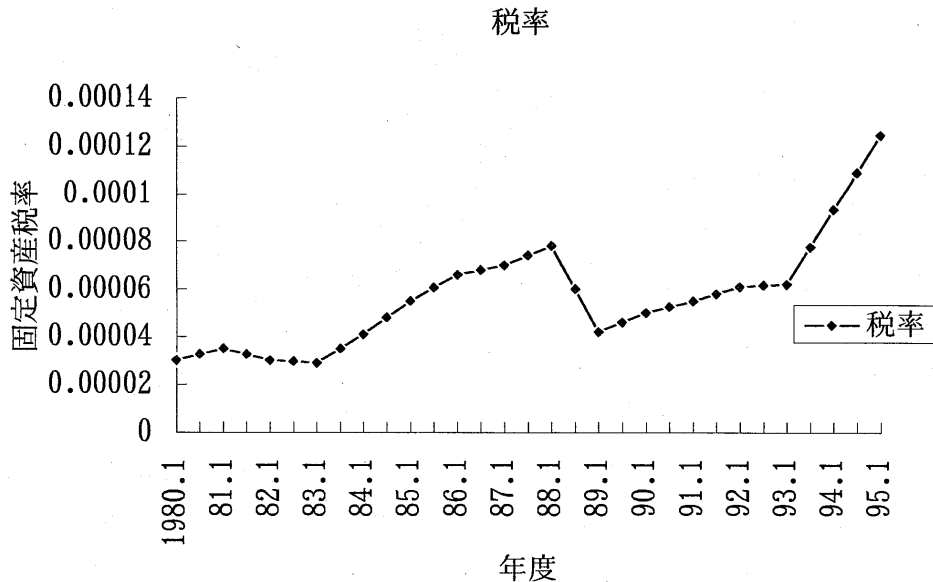
<sup>6</sup> 『都市経済学』（金本（1997）、p181-p222 参照。）

図1地価の推移



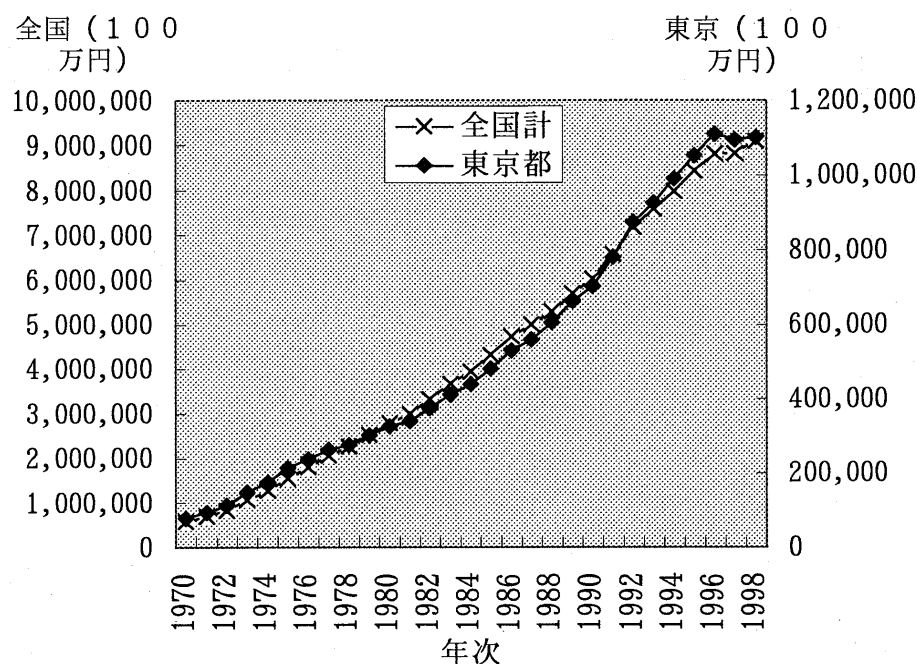
出所：住宅新報社のデータをもとに著者が作成

図2 固定資産税率の推移(推定値(1993～1995)を含む)



出所：岩田 (1993) の資料などをもとに著者が作成  
(一部推計値 (1991～1995) が含まれる。)

図3 固定資産税額の推移



出所：自治省

以上の論点を踏まえた上で、次節では我々が行ったアンケート調査について考察を行う。

### 本調査の目的と概要

本調査は、和歌山市内の農家の固定資産税の実態を把握することを目的としている。よって、和歌山市内の農家対象としている。全調査は時間的、資金的な制約によって困難であるために、JAわかやま農協に協力を依頼し、2000年6月1日より同年7月10日までの期間で市内の農家300人を無作為に抽出してアンケート調査を行った。

アンケートの概要は以下の通りである。

#### アンケートの概要

調査方法	配布郵送回収法
	配布平成12年6月1日～同年6月7日 回収6月8日～6月20日 (第一段階締め切り) 回収6月21日～7月10日 (第二段階締め切り)
サンプル数	合計300 対象農家をJAわかやま(営農指導部)が無作為抽出、名簿作成
協力	JAわかやま



### 地域別農家総数と回収率

河西地区	150戸	回収数	回収率	その他の地区	150戸	回収数	回収率
西脇	35	19	54.3%	有功	40	29	72.5%
木本	15	1	6.7%	直川	10	9	90.0%
貴志	20	17	85.0%	四ヶ郷	30	27	90.0%
松江	15	15	100.0%	宮	30	27	90.0%
野崎湊	40	18	45.0%	名草	10	8	80.0%
楠見	25	4	16.0%	宮前	30	27	90.0%
楠見南部				計	300	201	67.0%

### 質問項目<sup>7</sup>

#### 1 農家属性

- 1) 農家形態
- 2) 農業収入、農業外収入
- 3) 農業従事者
- 4) 世帯主年齢
- 5) 農業後継者
- 6) 農業従事者年齢
- 7) 兼業職種

#### 2 所有農地面積

- 1) 農地面積
- 2) 不動産経営用地
- 3) 相続税納税猶予

#### 3 市街化区域内農地

- 1) 経営要因
- 2) 近年の作付け状況
- 3) 施設栽培

#### 4 転用形態

- 1) 転用種類
- 2) 転用理由
- 3) 今後の農地保有意向

#### 5 固定資産税の現況

- 1) 現在の固定資産税額

<sup>7</sup> 補論参照

- 2) 農地の固定資産税
  - 3) 固定資産税の多いところ (10アールあたり)
  - 4) 固定資産税の少ないところ (10アールあたり)
  - 5) 増減
  - 6) 増減額
  - 7) 税額の捻出
- 6 資産としての土地利用
- 1) 資産としての土地の魅力
  - 2) その理由

## 分析結果

以下、①農家属性、②市街化区域内農地の経営要因、③転用形態、④固定資産税の現況、⑤土地保有に対してのアンケート調査の結果分析を行う。

### 1. 農家属性

本節では調査対象農家の属性について考察を行う。和歌山市の農業収入額の平均は約 103 万円であり、また農業外収入は 650 万円となっている (表 1—1、表 1—2 参照)。農業収入と農業外収入の平均値での合計は 753 万円である。よって、農家の家計は農業外収入に依存するところが多く、兼業農家が多い。また、兼業の種類としては「不動産経営」が最も多く (回答者の 48.7%)、不動産経営を主としつつ、農業も営む農家が多い (表 1—6 参照)。農業後継者は「いる」と答えた農家が「いない」と答えた農家を上回り、大阪で行った調査 (1998) の値とほぼ同じ割合である (表 1—5 参照)。農業従事者の高年齢化も進んでいる。農業従事者の年齢は 70 歳以上が最も多く、全体の半分近くを占めている。土地所有に関して約 65% の農家が市街化区域に農地を所有していると答えており、調整区域は 32% となっている。これは大阪府で行った調査 (1998) と比較し、約 5 ポイント少ない (表 2—1、表 2—2、表 2—3、図 2—1、図 2—2、図 2—3 参照)。

現在までに開発した農地に関しては、全体の農地面積の約 2 割が過去 5 年以内に転用している。相続税の納税猶予を受けている市街化区域内の農地は全体の面積の約 2 割であった。後継者が「いる」と回答した農家は全体の 32% おり、大阪府で行った調査結果よりは約 5 ポイント高い。総じて、兼業農家が多いことが、後継者がいると答えた農家が大阪などの都市部の農家と比較し多いことなどを考えると、和歌山市の農業が「都市型」農家の側面と「地方部」の農業の側面との両面を持ち合わせている点が図表より読み取れる。

表 1-1 農業収入、農業外収入

農業収入	度数	比率
99万円以下	90	46.88%
100-199万円	31	16.15%
200-299万円	22	11.46%
300-399万円	9	4.69%
400-599万円	13	6.77%
600-799万円	4	2.08%
800-999万円	10	5.21%
1000-1199万円	2	1.04%
1200-1499万円	3	1.56%
1500-1799万円	2	1.04%
1800万円以上	6	3.13%
総計	192	100.00%

表 1-2 農業外収入 (諸経費込み)

農業外収入	度数	比率
99万円以下	9	5.45%
100-199万円	14	8.48%
200-299万円	37	22.42%
300-399万円	17	10.30%
400-599万円	22	13.33%
600-799万円	22	13.33%
800-999万円	18	10.91%
1000-1199万円	5	3.03%
1200-1499万円	6	3.64%
1500-1799万円	4	2.42%
1800万円以上	11	6.67%
総計	165	100.00%

表 1-3 農業従事者

年齢	従事者					(空白)	総計
	1人	2人	3人	4人	5人		
-39才	0.50%	0.99%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.49%
40-49才	0.99%	3.96%	2.97%	2.48%	0.50%	0.00%	10.89%
50-59才	1.49%	6.93%	4.46%	2.97%	0.00%	0.00%	15.84%
60-69才	3.47%	23.76%	2.97%	1.49%	0.00%	0.00%	31.68%
70才以上	2.48%	22.28%	10.40%	1.98%	0.99%	0.00%	38.12%
(空白)	0.00%	0.50%	0.00%	0.00%	0.00%	1.49%	1.98%
総計	8.91%	58.42%	20.79%	8.91%	1.49%	1.49%	100.00%

表 1-4 世帯主年齢

年齢	度数	比率
-39以上	3	1.51%
40-49以上	13	6.53%
50-59以上	26	13.07%
60-69以上	61	30.65%
70以上	96	48.24%
総計	199	100.00%

表 1-5 農業後継者

後継者	度数	比率
いる	64	32.00%
いない	45	22.50%
現在のところ未定	91	45.50%
総計	200	100.00%

表 1 - 6 兼業職種

兼業職種	度数	比率
定期的な勤め	28	23.53%
工場、商店の経営者	6	5.04%
日雇い等、臨時終業	4	3.36%
不動産経営	58	48.74%
その他	23	19.33%
総計	119	100.00%

所有農地面積

表 2 - 1 農地面積(単位、 $m^2$ )

市街化区域所有	調整区域所有	農業振興地域所有
145571	71124	7062

図 2 - 1

所有農地面積の比率

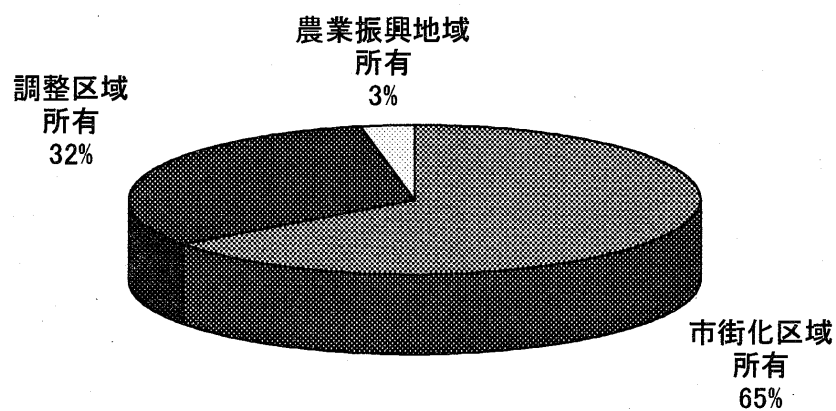


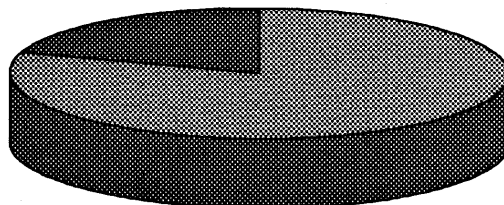
表 2 - 2) 不動産経営用地 (単位、 $m^2$ )

不動産経営用地面積	
H5.12.31以前転用	H6.1.1以降転用
41728	10444

図 2—2

不動産経営用地の転用時期

不動産経営用  
地面積(H6.1.1  
以降転用)  
20%



不動産経営用  
地面積  
(H5.12.31以前  
転用)  
80%

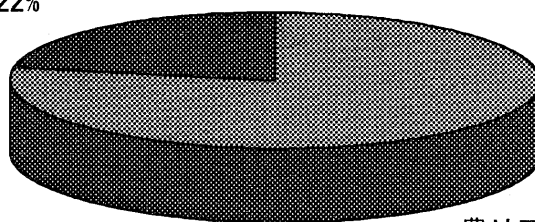
表 2—3) 相続税納税猶予(単位、 $m^2$ )

農地面積総計	相続税納税猶予農地
203683	58636

図 2—3

相続税の納税猶予が全体に占める割合

相続税納税  
猶予農地  
22%



農地面積総  
計  
78%

## 2 市街化区域内農地の経営要因

次に農業の経営要因について考察を行う。「農地を保全する理由」のうち、最も多かった回答が「先祖代々の資産を受け継ぐため」であり、全体の約半分近くを占めている。このように、農地の保有動機に関しては「心理的な要因」が大きく作用している。また、「農業で生計をたてている」と答えた農家は回答者全体の約2割で、「農業で生計の一部を助ける」と答えた農家と合わせると、約3割の農家が家計を助けるために農業を行っている。

また、施設栽培として「ビニールハウス」としての経営が全体の8割弱を占めている。和歌山市では兼業農家が多く、ハウス栽培を中心とした「効率的集約型」の農業が盛んである。

表3-1 経営要因

農地保有理由	度数	比率
農業で生計	42	21.99%
農業で生計の一部を助ける	17	8.90%
野菜の時給をしたい	6	3.14%
余暇の楽しみ	8	4.19%
税対策（相続税）	12	6.28%
税対策（固定資産税）	3	1.57%
先祖代々の資産を守るため	89	46.60%
既に不動産収入で十分な収入を得ている。農地開発に興味はない。	5	2.62%
その他	9	4.71%
総計	191	100.00%

表3-2 施設栽培

栽培方法	度数	比率
ガラス温室	3	5.88%
ビニールハウス	39	76.47%
簡易ハウス	4	7.84%
その他	5	9.80%
総計	51	100.00%

## 3 転用形態

次に、和歌山市内の農家の農地転用・売却の意志決定について考察を行う。転用形態としては「駐車場」への転用が多く、全体の約2割を示している。売却は全体の4割以上を占めており、これが全体としては最も多い（表4-1参照）。またそれぞれの転用の要因として、以下の点が挙げられる。

- ①駐車場、貸し倉庫への転用の要因として「固定資産税対策（税の支払いのための収益の必要性）」が最も大きい。

②賃貸住宅建設の最も大きな要因として「相続税対策（節税）」が挙げられる。

③「急に資金が必要」との理由で売却を行う農家が多く、売却の要因の中では最も多い。

（ただし、「その他の要因」が多い点も特徴的である。）

これらは、大阪府で行った調査結果とほぼ同じ傾向を示しており、特に租税重圧と一部の種類の土地開発との強い相関性が指摘される。一般に賃貸住宅を開発することによって一時的な借金をし、相続税を節税できると考えられている。農家の行動もこれに従っている。また固定資産税が上昇した場合には、それを支払うために農家が駐車場や貸し倉庫など「一時的な土地利用」として開発を行う。このように、税金の種類によって土地利用に対する効果が異なる点は興味深い。

今後の農地保有の動向としては、約半分の農家が今後なんらかのタイミングで「土地の一部、もしくはすべてを売却する」と回答している。農地を効率よく保全していくことを考えた場合、また望ましい都市環境を創造するためにも、売却に関しては都市計画上の注意が必要である。

表4-1 転用種類（単位、m<sup>2</sup>）

利用形態	自己使用	賃貸住宅	駐車場	貸倉庫	売却	その他	合計
面積（m <sup>2</sup> ）	5117	21226	75758	64552	159712	31952	353200
割合	1.4%	6.0%	21.4%	18.3%	45.2%	9.0%	100%

表4-2 転用理由

理由	その他	自己使用	貸倉庫	駐車場	賃貸住宅	売却	総計
税金対策（固定資産税）	16.7%	0.0%	75.0%	33.3%	33.3%	7.7%	20.4%
税金対策（相続税）	0.0%	20.0%	0.0%	13.3%	50.0%	10.3%	20.4%
土地の有効利用	0.0%	10.0%	0.0%	20.0%	8.3%	0.0%	6.1%
他の資産を購入	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%
急に資金が必要	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.1%	9.2%
特になし	16.7%	0.0%	25.0%	13.3%	4.2%	12.8%	10.2%
その他	66.7%	60.0%	0.0%	20.0%	4.2%	46.2%	32.7%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表 4-3 今後の農地保有意向

今後の農地の利用	度数	割合
すべての農地として所有	28	16.9%
できるだけ農地として所有したい	57	34.3%
一部を転用、売却したい	48	28.9%
半分は転用、売却したい	26	15.7%
すべてを転用、売却	3	1.8%
その他	4	2.4%
総計	166	100.0%

#### 4 固定資産税の現況

固定資産税額は農家個人の土地面積や地域ごとの地価水準によって影響される。この点をふまえて以下、固定資産税に関する実態調査結果の考察を行う。調査対象地域の現在の固定資産税の支払額（農地、宅地を合わせた合計額）であるが、100万円～149万円のレンジが最も多く、全体の約2割を占めている（表5—1参照）。一方、69万円以下も多く、全体の約3割を占めている。70万円から99万円の農家層は全体の1割程度となっている。このように、支払額は100万円前後で両極化しているのが特徴的である。調査対象地域が都市中心部と遠隔地で分かれている。よって、これらの地域の地価水準の差が固定資産税評価額に影響したためにこのような結果となったのだろう。なおこの値はいずれも、大阪府で行った調査結果よりも低い値である。

固定資産税の平均支払額は134万円であり、所得との関係では総所得（農業所得＋農業外所得）の17.7%、農業所得の130.0%となっている（それぞれの中央値の比較において）。この値は大阪府の中央値とほぼ同じ値となっている。

農地の固定資産税額はそのうち、10万円～69万円までで全体の8割以上を占めている（表5—2参照）。70万円以上の額を支払っている農家は全体の2割以下と少ない。平均は45.4万円となっており、所得との関係では総所得（農業所得＋農業外所得）の6.1%、農業所得の44.0%となっている。

本調査では農地の固定資産税の「高いところ」と「低いところ」と2種類に分けての調査を行った（表5—3、表5—4参照）。10アールあたり「固定資産税額が高いところ」の固定資産税額であるが、5～6万円が最も多く（回答者全体の25%）、また「低いところ」では5千円以下（回答者全体の30%弱）が最も多いレンジであった。平均値はそれぞれ、「高いところ」で5.2万円、「低いところ」で1.8万円となっている。前述のように、固定資産税の額は地域の地価によって（農業振興地域や調整区域を含むために）大きく異なるために、税額にもこのようなバラツキが発生したと思われる。固定資産税が軽減されている地域（例えば調整区域）と市街化区域などのように高い地域とでは10倍程度の開きがある点は注目に値する。



なお、過去5年間に「固定資産税が上昇した」と回答した農家は全体の8割に達し、「下落している（1%）」を大きく引き離している（表5—5、表5—6参照）。ここ数年全国的に地価が下落傾向を示しているにもかかわらず、固定資産税が上昇している点は銘記されるべきであろう。この理由に関しては、①過去の固定資産税の評価替えなどの影響（実質的な増税）と②バブル期に行われた固定資産税軽減の特例措置などによる影響、等が大きいものと思われる。

農地の固定資産税の増減額として、「1万円以下」が最も多かったものの、「16万円以上上昇した」と回答した農家も多く、（貴志地区3人（平均6.1万円）、宮地区4人（平均3.9万円）、宮前地区1人（平均4.6万円）これも地域差が大きい。つまり、多いところで、過去5年間で年2%近くの割合で、また少ない地域でも年0.5%程度の割合で固定資産税は上昇していることになっている。地方部で年平均1～2%程度の割合で地価が下落している実態に鑑みるに、今後この農地の固定資産税の上昇に対する対策に関して十分な議論がなされなければならない。

このような固定資産税額の上昇に対して、農業収入で支払えたか否か？との質問に関しては、約64%の農家が「農業収入では払えない（採算が合わない）」と回答している（表5—7参照）。また、その場合、「税額をどのように捻出したのか？」との問に対しては回答者の約35%が「土地を転用するなどして収入を増やす」などの対応措置をとっている。表4—2の結果をあわせて参照すれば、①固定資産税の上昇→②現在の収入では支払えない→③農地の転用→④駐車場もしくは貸し倉庫など一時的な使用への開発、の行動図式が伺える。

表5—1 現在の固定資産税支払い額  
（農地、その他の土地含む）

納税額	度数	比率
50万未満	23	11.68%
50-59万円	19	9.64%
60-69万円	20	10.15%
70-79万円	11	5.58%
80-89万円	10	5.08%
90-99万円	15	7.61%
100-149万円	44	22.34%
150-199万円	18	9.14%
200-299万円	22	11.17%
300-399万円	7	3.55%
400-499万円	2	1.02%
500万円以上	6	3.05%
総計	197	100.00%

表5—2 農地の固定資産税

納税額2	度数	比率
10万円未満	14	7.53%
10-29万円	57	30.65%
30-49万円	56	30.11%
50-69万円	29	15.59%
70-99万円	18	9.68%
100-149万円	7	3.76%
150-199万円	5	2.69%
200万円	0	0%
総計	186	100.00%

表5-3 固定資産税の多いところ  
(円/10アール)

	度数	比率
1万円以下	11	7.01%
1-2万円未満	13	8.28%
2-3万円未満	6	3.82%
3-4万円未満	10	6.37%
4-5万円	30	19.11%
5-6万円未満	43	27.39%
6-7万円未満	21	13.38%
7-8万円未満	16	10.19%
8-9万円未満	5	3.18%
10万円以上	2	1.27%
総計	157	100.00%

表5-4 固定資産税の少ないところ  
(円/10アール)

	度数	比率
5千円未満	45	29.22%
5千円-1万未満	16	10.39%
1万-1万5千未満	11	7.14%
1万5千-2万円未満	5	3.25%
2万-2万5千円未満	6	3.90%
2万5千円-3万未満	9	5.84%
2万5千-3万円	60	38.96%
3万円以上	1	0.65%
総計	154	100.00%

表5-5 過去5年間の固定資産税額の増減

固定資産税の増減	貴志	宮	宮前	四ヶ郷	松江	西脇	直川	橋見	名草	木之本	野崎渡	有功	総計
ここ数年上昇	16	21	24	22	7	11	5	8	8	2	12	24	160
変化なし	0	4	3	3	1	3	2	2	0	0	3	4	25
ここ数年下落	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
(空白)	0	1	1	2	2	4	1	0	0	0	1	3	15
総計	16	26	28	27	10	18	8	10	8	2	17	32	202

表5-6 過去5年間の固定資産税額の増減額

上昇額 (円)	貴志	宮	宮前	四ヶ郷	松江	西脇	直川	橋見	名草	木之本	野崎渡	有功	総計
~9999	3	9	9	12	2	3	3	3	3	1	4	12	64
1~39000	1	0	3	1	0	0	0	0	1	0	1	2	9
4~79000	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3	5
8~119000	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
12~159000	1	1	0	3	0	0	0	1	0	0	2	0	8
16~199000	3	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	9
(空白)	7	12	15	10	8	14	5	6	4	1	9	15	106
総計	16	26	28	27	10	18	8	10	8	2	17	32	202
平均増加額	61666.7	39285.7	46923.1	36470.6	10000	52500	10000	22500	42500	10000	50000	55294.1	43802.1

表5-7 税額の捻出(1)

	度数	比率
農業収入で払えた	9	5.49%
何とかやりくりした	50	30.49%
農業収入で払えない	105	64.02%
総計	164	100.00%

表5-8 税額の捻出(2)

捻出方法	度数	比率
預貯金を引き出して払った	39	36.45%
株、債券の売却	1	0.93%
土地の一部を転用	39	36.45%
土地の一部を売却	2	1.87%
勤めに出て現金収入を増やした	10	9.35%
その他	16	14.95%
総計	107	100.00%

## 5 土地保有に関する意見

農地の転用に関しては、税金などの影響だけでなく、「後継者の有無」や「土地に対する農家の基本的な考え方」などの影響も考慮されねばならない。上記2点に関しては従前にふれたので、ここでは「土地に対する農家の基本的な考え方」について焦点を当てたい。

土地を資産として考えた場合、約4割が「魅力的」と回答しており、その要因として「時代に応じた貨幣価値への変換が可能」である点を第一の理由として挙げている（全体の6割以上）（表6-1参照）。これは、土地所有が一種の「預金」としての機能を備えていることを意味する。平成12年8月の段階でゼロ金利解除の意向が日銀当局によって示されたものの、これまでは「ゼロ金利」とよばれるほど日本の金利は低く、土地への執着を一層煽っていた。また、土地から得られる収益が低くても、キャピタルゲインなども考慮した総収益は、従来より金融資産と比較して高かった。このように土地の持つ高収益性、またそれにとまなう所有者の土地への執着心はいわゆる「土地神話」と呼ばれ日本独自の現象を発生させた。しかし、今後地価の継続的な上昇が望めない状況下において、資産価値水準を維持するためにはインカムゲイン（農業収益）を上昇させるような施策が必要である。また、これに関連して農家の土地に対する意識にも大きく変化していくものと思われる。「開発促進」型の固定資産税の役割にも変化が起きよう。

表6-1 土地に対する考え

	度数	比率
魅力的な資産	73	38.02%
魅力はない	26	13.54%
どちらともいえない	93	48.44%
総計	192	100.00%

表6-2 土地が魅力的な理由

	度数	比率
将来価値が上昇する	7	9.86%
時代に応じた貨幣価値への変換が可能	44	61.97%
銀行へ預けるよりは安全	4	5.63%
相続税が安くなる	5	7.04%
その他	11	15.49%
総計	71	100.00%

## 調査結果のまとめ

本調査では主に、和歌山市内の農家を対象に農地の現在の固定資産税額と過去からの上額に関する調査を行った。

その結果を以下にまとめてみた。

- ①農地に対する固定資産税の平均額は 45.4 万円となっている。
- ②これは調査対象地域の農業平均収益の約 44%を占めている（平均値の比較）。
- ③市街化区域内農地の固定資産税額は過去 5 年間連続で上昇している。
- ④市街化区域内農地の固定資産税の上昇は多い地域で年約 2 %、低いところで年約 0.5%の割合で上昇している。
- ⑤市街化区域内農地の固定資産税の絶対額は多いところで、10 アールあたり 20 万円近くに達している。
- ⑥現在多くの農家が農地だけに年間 10 万円から 70 万円近くを支払っている。
- ⑦その結果、多くの農家が農業収入だけでは固定資産税を支払いきれない。
- ⑧また、一時的な使用目的（駐車場、貸し倉庫）に農地を転用し、農地の改廃が進んでいる。しかし、これら都市的土地利用に対する需要は減少傾向にあり「資産運用連動型」の土地開発には限界がある。
- ⑨また、多くの農家は先祖代々受け継いできた農地を守るために、また生計の一部を助けるために、市街化区域内部での農地保有を望んでいる。

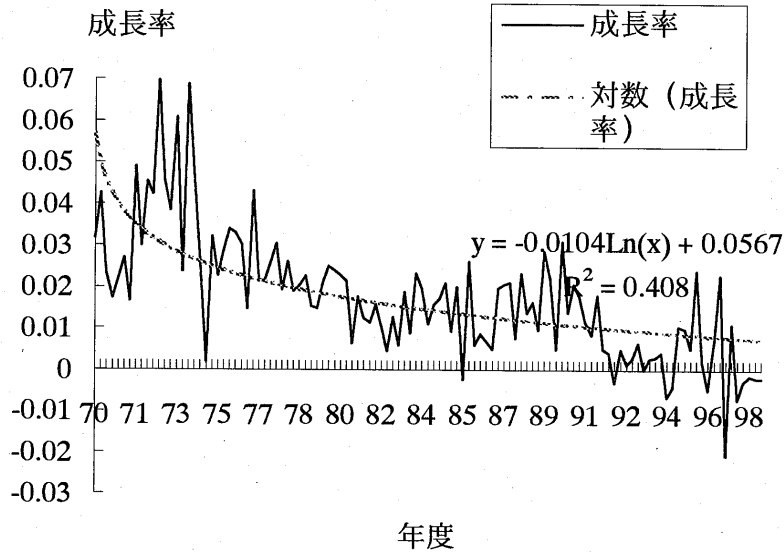
特質すべきは、地価が下落しているにもかかわらず、現在、固定資産税が年平均約 0.5%から 2%の割合で上昇している点である。そして、農業収益のおよそ 4 割が固定資産税の支払いのために費やされている。この結果、農家の多くが固定資産税の上昇に対し、農地転用や預金の切り崩しなど、いわゆる資産を切り崩す形で支払っている。土地も貯金も固定資産と流動資産という形式上の違いはあるものの、一種の預金的な機能を備えている。土地の開発は外部性（土地開発は近隣に影響するということ）や開発される建物の需要動向などを考慮して、十分に計画的になされるべきであり、「農家の税金対策」としての土地開発はかならずしも良好な都市景観を形成する保障はない。都市計画の観点から見直すべき課題は多い。

また、農業経営の面からしても和歌山市の農家の多くは兼業農家であるが、農業収入は年間 200 万円以下が全体の約 6 割を占め、固定資産税の上昇は今後もこれら農家の農業収入に対して影響を与えることになる。

さらに、「他の用途（例えばアパート建設）に転用をしたくても、不況期の現在（図 4 参照）ではこれらの建築物に対する需要は低迷しており、空室率も上昇傾向にある（和歌山市手平出島、男性）」との意見もあり、固定資産税の上昇は農業経営に深刻な影響を与えているものと思われる。確かにアパートの空室率はここ数年上昇傾向にある（図 5 参照）。

図4<sup>8</sup>

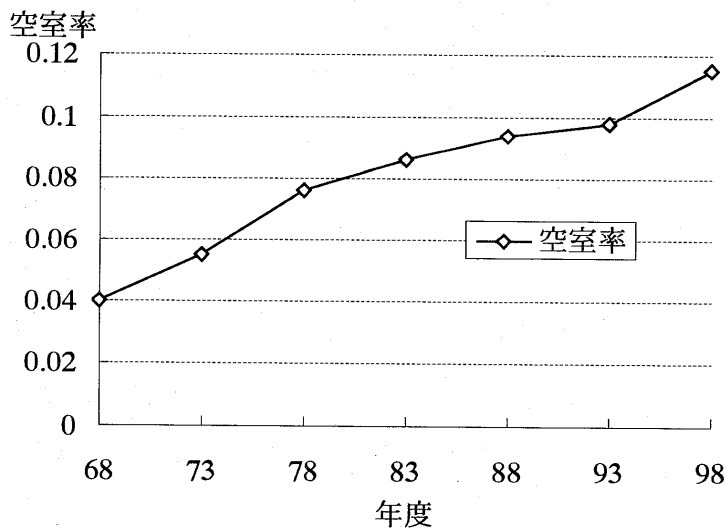
GDPの成長率（1970—1998）



総務庁統計局（1999年）

図5

空室率の年次推移



住宅統計調査（1998年）

<sup>8</sup> 簡単な対数近似曲線を挿入した。図よりバブル期をのぞいて日本が低成長期を迎えている点が読みとれる。

今回の分析を通じて、和歌山市の市街化区域内農地の固定資産税が農業経営・農家の家計行動に大きな影響を与えることが明らかになった。

## 今後の方向性

まず、土地の収益性につり合わない課税システムの見直しが必要である。今回の研究では調査対象となった農地の市場価格に関するデータが入手できなかったために地価と課税との直接的な因果関係は解明されていない。これは今後の課題とするが、過去数年のマクロ的な地価データが示すところによれば地価は下落しているが固定資産税は上昇している。固定資産税が上昇した場合、「農家は他の収益性の高い土地利用に用途転換を行う」という仮説は高度経済成長期には妥当する可能性があるが、不況期の現在はこの仮説は支持し難い。なぜならマンション・アパートなどに対する「需要」が特に地方都市では低迷しているからである。売却もできず、また他の用途への転用も困難となっては農家の家計はいたずらに圧迫されるばかりになるので、行政からの「課税システムの見直し」等の対応が望まれる。

特に調査対象地域では主な農業者の高齢化が進んでおり、彼らが一定年齢以上に達し、国や地方自治体から年金や各種保険により得る場合、その収入の一部が固定資産税の支払いへと転嫁してしまうケースが考えられる。当然のことながらこのような租税、社会保障システムは「非効率的」であり、年金システムそのものの意味がなくなってしまう。抜本的な固定資産税システムの見直しが必要である。

次に固定資産税の増加にともなって発生する農地の改廃に対して、都市計画サイドからの対応が必要である。農業を行うことは農家の自由意志であるが、農地の転用に関しては日本のみならずイギリスなどで設けられているような開発許可制の実施などのルールづくりが必要である。農地に限らず、土地開発には「外部性」と呼ばれる土地市場固有の現象が発生し、社会全体の効用を低下させるからである。また、固定資産税のより一層の上昇によって農業そのものが衰退し、その結果、都市環境に対しても大きな影響を及ぼす。地価が下落している環境では固定資産税が上昇することは、「応益性の原則」に照らしても「応能性の原則」等の租税の基本原則に照らしても容認しがたく慎重な対応が望まれる。都市を質的な面で今後充実させていくのであれば、単発的な開発を容認するような施策ではなく、ある程度のゾーニングや規制等、もしくは固定資産税上昇の一時凍結が必要である。そうすることによって、都市景観は守られ、資産価値も上昇するであろう。

## 和歌山市の農業経営および農地利用に関する意向調査

(この意向調査は純粋に研究調査目的のみに利用するもので、個人名その他は一切外部秘とさせていただきますのでご安心下さい) 年齢 (        ) 才 平成    年    月    日 記入

当調査担当 橋本 卓爾、足立 基浩 (和歌山大学)

(注)ご解答は解答番号の選択肢の番号の記号を○で囲むか、指示のある場合には解答欄に数字または選択肢の番号をご記入下さい。面積を記入する場合、面積単位はすべて'm<sup>2</sup>'でお答え下さい。

- A) この調査は都市地域(和歌山市内)の農業、特に農地利用の実態を把握するために行なうものです。  
B) また、この調査は固定費資産税の現況を調査することを目的としております。

1. 最初にあなたの(家の)属性についてお伺い致します。

1) 現在あなたはどのタイプの農家に属しますか?あてはまる記号をひとつ○で囲んでお答え下さい。

①専業農家 ②第一種兼業農家 ③第二種兼業農家

2) 農業収入と農業外収入はいくらですか?以下の選択肢からお選び下さい。

農業収入 →

農業外収入 →

① 100万円未満 ②100~200万円未満 ③200~300万円未満 ④300~400万円未満  
⑤400~600万円未満 ⑥600~800万円未満 ⑦800~1000万円未満 ⑧1000~1200万円未満  
⑨1200~1500万円未満 ⑩1500~1800万円未満 ⑪1800万円以上

3) あなたの家では農業に従事している方は何人いますか?あてはまる記号をひとつ○で囲んでお答え下さい。

① 1人 ② 2人 ③ 3人 ④ 4人 ⑤ 5人以上

4) 経営主の年齢はおいくつですか?あてはまる記号をひとつ○で囲んでお答え下さい。

① 19才以下 ② 20~29才以下 ③ 30~39才以下 ④ 40~49才以下  
⑤ 50~59才以下 ⑥ 60~69才以下 ⑦ 70才以上

5) 農業後継者について、あてはまる記号をひとつ○で囲んでお答え下さい。

①いる ②いない ③現在のところ未定である

6) あなたの家の農地の主な所有者の年齢はおいくつですか? あてはまる記号をひとつ○で囲んでお答え下さい。

- ① 19才以下 ② 20～29才以下 ③ 30～39才以下 ④ 40～49才以下  
⑤ 50～59才以下 ⑥ 60～69才以下 ⑦ 70才以上

7) 兼業農家の方は世帯主の兼業職種についてお答え下さい。(あてはまるものすべて○で囲んでお答え下さい。)

- ① 定期的な勤め ② 工場、商店の経営等 ③ 日雇い等、臨時的就業  
④ 不動産経営  
⑤ その他(具体的に) →

2. 現在所有している市街化区域内農地、市街化調整区域内農地、農業振興地域内農地また現在不動産経営などをなさっている土地のおよその面積はどのくらいですか? (単位は㎡でお答え下さい)

2. 1) { 現在所有している農地面積についてお伺い致します。  
農地総面積 →  ㎡  
うち市街化区域内に所有している農地面積 →  ㎡  
うち市街化調整区域内に所有している農地面積 →  ㎡  
うち農業振興地域内に所有している農地面積 →  ㎡

2. 2) 不動産経営用地面積はどのくらいでしょうか?

不動産経営用地(平成5年12月31日以前に転用) →  ㎡

不動産経営用地(平成6年1月1日以降に転用) →  ㎡

2. 3) 相続税の納税猶予をうけている農地 →  ㎡



### 3. 現在市街化区域内に農地を保有されている方にお伺い致します。

3. 1) 市街化区域内に農地を保有する理由は何ですか？もっともあてはまる項目番号を  
ひとつ○で囲んでお答え下さい。

- ①農業で生計をたてているため。
- ②農業などをして生計の一部を助けるため。
- ③野菜などを自給したいので。
- ④余暇の楽しみや健康・生きがいなど。
- ⑤税対策のため（相続税対策）。
- ⑥税対策のため（固定資産税対策）。
- ⑦先祖代々の財産を守るため。
- ⑧既に不動産経営では十分な収入を得ており、これ以上農地開発・売却に興味はないため。
- ⑨その他。（なるべく具体的にご記入下さい）

3. 2) 最近、どのような農作物を栽培されていますか？

3. 3) 施設栽培をされている方におたずねします。（当てはまる番号をすべて○で囲んで下さい。

①ガラス温室 ②ビニールハウス ③簡易ハウス ④その他 →

### 4. 過去6年間（平成6年1月1日）以降現在までに農地を転用もしくは売却された方にお伺い致します。

4. 1) どのような用途に、どのような理由で、いつ転用されましたか？「理由」は下記の  
選択肢からひとつ番号を選んで解答欄にご記入ください。（解答欄が足りない場合はこのペ  
ージの下余白にご記入下さい。）

（自己使用）

●	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	年に 自宅や分家住宅施設用地に、	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	m <sup>2</sup> 転用した。理由	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>
●	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	年に 自宅や分家住宅施設用地に、	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	m <sup>2</sup> 転用した。理由	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>
●	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	年に 賃貸住宅経営用地に、	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	m <sup>2</sup> 転用した。理由	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>
●	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	年に 賃貸住宅経営用地に、	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	m <sup>2</sup> 転用した。理由	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>
●	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	年に 貸し駐車場用地に、	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>	m <sup>2</sup> 転用した。理由	<div style="border: 1px solid black; width: 70px; height: 20px;"></div>

- 年に 貸し駐車場用地に、 m<sup>2</sup> 転用した。理由
- 年に 貸し倉庫経営用地に、 m<sup>2</sup> 転用した。理由
- 年に 貸し倉庫経営用地に、 m<sup>2</sup> 転用した。理由

(売却)

- 年に  m<sup>2</sup> 売却した。理由
- 年に  m<sup>2</sup> 売却した。理由

(その他) (なるべく具体的に)

- 何年  に 何に  約  m<sup>2</sup> 理由

解答欄が上記では足りない方は、以下の余白をご利用下さい。

(理由)

- ①税金対策(1)(固定資産税の税金対策のため)。
- ②税金対策(2)(相続税の節税のため)。
- ③税金対策ではない。不動産価格が上昇したから。
- ④税金対策ではない。将来的に不動産価格が上昇すると思ったから。
- ⑤税金対策ではない。余っている土地を有効利用したかったから。
- ⑥売却して、より収益の高い資産を購入したかったから。
- ⑦急に多額の資金が必要になり、売却して現金が必要になったから。

4. 2) これからの農地保有・利用についてお伺いいたします(あてはまる番号を以下の選択肢からひとつ選んで○で囲んで下さい。)

**選択肢**

- ①現在所有している農地をすべて保全したい(転用は一切考えていない。)
- ②できるだけ農地として保全・利用したい。
- ③条件次第では一部の農地を転用または売却したいと考えている。
- ④農地所有のうち、半分以上は農地として残し、あとの半分は転用または売却したい。
- ⑤農地のすべてを転用または売却したい。
- ⑥その他(利用予定を具体的に) →

## 5. 現在納税されている固定資産税についてお伺い致します。

5. 1) 現在の**固定資産税納税額**はおおむねいくらくらいですか？以下の**選択肢**からひとつ選んで記号を解答欄に記入して下さい。

1) 現在の固定資産税納税額はいくらですか？

解答欄

選択肢

- ①50万円未満 ②50万～60万円未満 ③60万～70万円未満 ④70万～80万円未満  
⑤80万～90万円未満 ⑥90万～100万円未満 ⑦100万～150万円未満  
⑧150万～200万円未満 ⑨200～300万円未満 ⑩300万～400万円未満

2) うち**農地**のおおよその固定資産税納税額はいくらですか？

解答欄

選択肢

- ①10万円未満 ②10万～30万円未満 ③30万～50万円未満 ④50万～70万円未満  
⑤70万～100万円未満 ⑥100万～150万円未満 ⑦150万～200万円未満

3) 農地10アール当たりの固定資産税納税額は**多いところ**でどのくらいになっていますか？(市街化区域・市街化調整区域・農業振興地域のすべて含む)

選択肢

解答欄

- ①1万円未満 ②1万～2万円未満 ③2万～3万円未満 ④3万～4万円未満 ⑤4万～5万円未満

4) 農地10アール当たりの固定資産税納税額は**少ないところ**でどのくらいになっていますか？(市街化区域・市街化調整区域・農業振興地域のすべて含む)

選択肢

解答欄

- ①5000円未満 ②5000円～1万円未満 ③1万円～1万5千円未満  
④1万5千円～2万円未満 ⑤2万円～2万5千円未満 ⑥2万5千円～3万円未満 ⑦3万円以上

5. 2) 市街化区域内農地に対する固定資産税納税額の増減についてお伺いします。以下、当てはまる記号をひとつ○で囲んでお答え下さい。①を選んだ場合はその金額を解答欄に記入して下さい。

①ここ数年(過去5年間くらい)上昇していると思う。→ (5年前と比べて  円くらい上昇。)

②ここ数年(過去5年間くらい)で特に変化が無い思う。

③ここ数年(過去5年間くらい)下落していると思う。

5. 3) 前問で「①ここ数年（過去5年間くらい）上昇していると思う。」と回答された方に質問致します。この税の増額に対しどのように対応されましたか？以下の選択肢の番号をひとつ〇で囲んでお答え下さい。

- ①農業収入で十分払えた。
- ②なんとかやりくりして農業収入で払っている。
- ③ここ数年の農業収入では払えなかった。

5. 4) 前問で「③ここ数年の農業収入では払えなかった。」と回答された方に伺います。この場合、どのように税額を捻出されましたか？以下の選択肢からあてはまる番号をひとつ〇で囲んでお答えください。

- ①預貯金を引き出して支払った。
- ②株、債権を売却して払った。
- ③土地の一部を転用して、不動産経営の収入ではらった。

また、その場合何に転用しましたか。（具体的に）→

- ④土地の一部を売却して、その利子で払った。
- ⑤勤めに出て現金収入を増して払った。
- ⑥その他（なるべく具体的に）→

## 6. 資産としての土地についてお伺い致します。

6. 1) 土地を「資産」として考えた時、どの様に思いますか？下記の項目番号をひとつ〇で囲んでお答え下さい。

- ①持っておきたい魅力的な資産
- ②持っていてもあまり魅力がない資産
- ③どちらともいえない。

6. 2) 前問で「①」を解答された方にお伺い致します。なぜそのようにお考えなのか？

以下の選択肢からひとつ選んで〇で囲んでお答え下さい。

選択肢

- ① 将来土地の値段がいつかは必ずあがっているから。
- ② 土地は売却することによって「その時代に応じたお金の価値」にいつでも変えられるから。
- ③ 現在、銀行にお金を預けておくのは危険だから。
- ④ 相続税が安くなるから。

その他何か意見等ございましたら以下の欄にご記入下さい。

## 参考文献

- 1) 大谷幸夫・石田頼房『都市にとって土地とは何か』ちくまライブラリー、1988年
- 2) 岩田規久男・山崎福寿『土地税制の理論と実証』東洋経済新報社、1993年
- 3) 金森良嗣『都市経済学』東洋経済新報社、1997年
- 4) 小林秀樹「実践の立場から借地借家法への期待」都市住宅学 14号、1996年
- 5) 塩崎賢明・竹山清明『賃貸住宅政策論』都市文化社、1992年
- 6) 野口悠紀雄『土地の経済学』日本経済新聞社、1989年
- 7) 橋本卓爾『都市農業の理論と政策』法律文化社、1996年
- 8) 前川俊一『土地市場論』請文社、1996年
- 9) 前川・足立「最適開発時期に対する固定資産税の効果」、明海大学不動産学論文集、1996年
- 10) 目良、坂下、田中、宮尾編著『土地税制の研究』日本住宅総合センター、1992年
- 11) 山田良治『土地・持家コンプレックス』日本経済評論社、1996年
- 12) 米原淳七郎『土地と税制』有斐閣、1995年
- 13) Anderson J.E. '*Land Development Externalities and Pigouvian Taxes*', Journal of Urban Economics(1993)
- 14) Bentick B.L. '*The Allocation of Land between Speculators and Users under a Land Ownership Tax: A Reply*' The Economic Record Vol 50 No 131 (1974)Marksen JP and DT Schefereman '*The timing of residential land development*' A general equilibrium Approach, Journal of urban economics 26 646-679(1988)
- 15) Kanemoto Y '*On the Lock in effect of Capital gains taxation*' Journal of Urban Economics , Vol 40 pp303-315(1996)
- 16) Marksen J.R. and Scheffman D.J., '*The timing of residential land development: a general equilibrium approach*' Journal of Urban Economics5, 411-424(1978)
- 17) McMillen D.P. '*The Timing of Deration of Development Tax Rate Increases*' Journal of Urban Economics (1990)
- 18) Shoup DC '*The optimal timing of urban land development*' ,Regional Science Association Papers and Proceedings 25 33-44(1970)
- 19) Shunichi Maekawa and Motohiro Adachi '*The effect of Site Value Tax on the optimal time of land development*, 5<sup>th</sup> World Congress RSAI ,Proceedings cs5-14-3-1 -CS5-14-3-7,(1996)
- 20) Skouras A. '*The Non-Neutrarity of Land Taxation*'. Public Finance. Vol xxxⅢ No.1 -2(1978)
- 21) Zax J and Skidmor M. '*Property Tax Rate Changes and Rates of Development*', Journal of Urban Economics No.36 (1994)